
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Fiorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16	4
Lotto Unico	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16	6
Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16	7
Stato conservativo	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16	7
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16	8
Provenienze Ventennali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16.....	11
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16.....	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16	12
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 92.000,00	17

INCARICO

All'udienza del 13/10/2023, il sottoscritto Ing. Savoldini Fiorenzo, con studio in Via Toresano, 88 - 46041 - Asola (MN), email savoldini@email.it, PEC fiorenzo.savoldini@ingpec.eu, Tel. 333 7662496, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

Trattasi della stima di appartamento sito al piano terzo di condominio. L'appartamento si compone di sala da pranzo con balcone, cucina con piccolo balcone chiuso a veranda, corridoio, due camere da letto e bagno. Al piano interrato vi è locale cantina con altezza interna 2,25 mt. L'appartamento si colloca in condominio di medie dimensioni sito in viale Podgora n.16 in comune di Mantova, in zona centrale al comune. L'appartamento presenta internamente finiture datate all'epoca di costruzione, pavimenti in graniglia, serramenti in alluminio con doppio vetro, riscaldamento con radiatori in ghisa, acqua calda fornita da boiler.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'accesso all'appartamento è avvenuto il giorno 12/01/2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

Autorimessa sita in corpo staccato dal condominio di forma rettangolare in muratura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'accesso all'appartamento è avvenuto il giorno 12/01/2024.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

L'appartamento al piano terzo confina a nord con vano scale comune e altra unità altra ditta, ad est, sud ed ovest con vuoto su cortile comune, fatto salvo più precisi come in fatto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

L'autorimessa confina a nord con altra unità altra ditta, ad est con mappale 47, a sud con cortile comune, ad ovest con cortile comune, fatto salvo più precisi come in fatto;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	3,00 m	3
Balconi	8,60 mq	8,60 mq	0,35	3,01 mq	3,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				91,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,01 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	13,00 mq	0,5	6,50 mq	2,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				6,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,50 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	46	9		A3	3	5 vani	91 mq	387,34 €	S1-3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	591	8		C6	5	12 mq	13 mq	46,48 €	PT	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

L'appartamento presenta finiture datate risalenti all'epoca di costruzione, necessita di interventi di sistemazione in particolare per quanto riguarda l'aspetto impiantistico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

L'autorimessa si trova in discreto stato manutentivo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

L'appartamento presenta internamente finiture datate all'epoca di costruzione, pavimenti in graniglia, serramenti in alluminio con doppio vetro, teleriscaldamento con radiatori in ghisa, acqua calda fornita da boiler.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

L'autorimessa risulta realizzata in muratura, finiture interne al grezzo, porta basculante in lamiera ad apertura manuale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****, si allega anche verbale del custode giudiziario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

Come bene N.1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2002 al 16/06/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 16/06/2006 al 24/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/12/2007 al 24/02/2009	**** Omissis ****	atto divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2009 al 12/11/2009	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/2009 al 08/06/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/06/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Tratto da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale notaio Dott.Niccolò Tiecco:

“Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott.Chizzini Augusto del 08/06/2017 rep.37717/23629, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 14/06/2017 al n.4312 di formalità; favore:**** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: con sede in Mantova per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

-Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.Chizzini Augusto, Notaio in Viadana, del 12/11/2009 rep.n.21942/12484, trascritto presso l’Agenzia de Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 20/11/2009 al n.8277 di formalità; favore: con sede in Manotva per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

-Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott.Nicolini Mario, Notaio in Mantova, del 24/02/2009 rep.77837/35777, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 26/03/2009 al n.2085 di formalità; favore: per i diritti di 1/1 di piena proprietà relativamente al box censito con il Foglio 52 p.lla 591 sub.8; contro: per i diritti di 1/48 di piena proprietà, per i diritti di 1/48 di piena proprietà, per i diritti di 3/48 di piena proprietà, per i diritti di 4/48 di piena proprietà, per i diritti di di 6/48 di piena proprietà, **** Omissis **** per i diritti di 6/48 di piena proprietà, per i diritti di 6/48 di piena proprietà. Il fabbricato di civile abitazione sito in Viale Podgora n.16 (del quale fa parte l’unità in oggetto censita con il Foglio 52 p.lla 46 sub 9) è costituito da 8 appartamento, a ciascuno dei quali compete la quota di 125/1000 (1/8) relativa ai beni comuni condominiali, tra i quali è compreso il corpo costituito da 8 autorimesse costruite nel cortile. Autotimesse già accatastate con pratica presentata all’UTE di Mantova sin dal 03/10/1984. Malgrado questo, negli atti di vendita, si è sempre parlato di quota di 125/1000 relativi a tutti il corpo costituito dai boxes. Gli acquirenti degli appartamenti hanno sempre utilizzato solo ed esclusivamente il box loro assegnato, soltanto

ora si è però proceduto a stipulare il predetto atto di divisione e individuazione.

-Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.Chizzini Augusto, Notaio in Viadana, del 24/12/2007 rep.18149/9872, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 11/01/2008 al n.252 di formalità; favore: per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Comprensivo della quota di 1/8 relativo ai box censiti con il Foglio 52 p.lla 5891 su 1-2-3-4-5-6-7-8.

-Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.Molinari Daniele, Notaio in Mantova, del 16/06/2006 rep.67308/13760, trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 30/06/2006 al n.6358 di formalità; favore: per i diritti di 2/3 di piena proprietà; contro: 7 per i diritti di 2/3 di piena proprietà.

La quota di 2/3 è relativa all'appartamento e al box censito con il Foglio 52 p.lla 591 sub.8.

-Documenti successivamente correlati:

-Atto notarile pubblico di precisazione a Compravendita, rogito Notaio Chizzini Augusto del 24/12/2007 rep.18149/9872, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 11/01/2008 al n.248 di formalità. Viene precisata al situazione riguardante gli 8 boxes di pertinenza del fabbricato, per la quota di 125/1000 (1/8)

-Atto notarile pubblico di Conferma, rogito Notaio Chizzini Augusto del 24/12/2007 rep.18149/9872, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 11/01/2008 al n.251 di formalità. Conferma in quanto erano stati omessi gli estremi relativi alle autorizzazioni a costruire rilasciate dal Comune.

-Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.Molinari Daniele, Notaio in Mantova, del 25/01/2002 rep.54601, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 06/02/2002 al n.888 di formalità; favore: per i diritti di 1/3 di piena proprietà; contro: per i diritti di 1/3 di piena proprietà. Comprensivo della quota di 1/3 del diritto di uso relativo al box censito con il Foglio 52 p.lla 591 sub.8.

-Atto notarile pubblico di Compravendita, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 14/01/1991 al n.535 di formalità; favore: per i diritti di 2/9 di piena proprietà; contro: per i diritti di 1/9 ciascuno di piena proprietà. Vengono compravenduti sia l'appartamento che il box censito con il foglio 52 p.lla 591 sub 8.

-Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Mantova il 13/10/1989 al n.12 vol 944, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 24/11/1990 al n.6936 di formalità: favore: per i diritti di 1/9 di piena proprietà; contro: per i diritti di 1/6 di piena proprietà; deceduto il 13/10/1989, per i diritti di 1/2 di piena proprietà. Cadeva in successione la quota di metà dell'appartamento e del box censito con il Foglio 52 p.lla 591 sub.8.

-In origine di proprietà di per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, le ispezioni effettuate dall'impianto, non hanno permesso di individuare l'atto con il quale erano diventati proprietari dei beni."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

Come bene N.1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

Trascrizioni

- **Ipoteca**

Trascritto a nd il 14/06/2017

Reg. gen. 37718 - Reg. part. 23630

Note: -Ipoteca volontaria n.970 del 14/06/2017 favore: BANCA POPOLARE DI MILANO SOCIETA' PER AZIONI con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Milano P.zza F.Meda 4) e contro: **** Omissis **** nato in India il 05/02/1962##; per Euro 112.500,00 di cui Euro 75.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Chizzini Augusto, Notaio in Viadana , in data 08/06/2017 rep.37718/23630.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 29/08/2023

Reg. gen. 2214 - Reg. part. nd

Formalità tratte certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale notaio Dott.Niccolò Tiecco:

“-Ipoteca volontaria n.970 del 14/06/2017 favore: BANCA POPOLARE DI MILANO SOCIETA' PER AZIONI con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Milano P.zza F.Meda 4) e contro: **** Omissis ****; per Euro 112.500,00 di cui Euro 75.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Chizzini Augusto, Notaio in Viadana , in data 08/06/2017 rep.37718/23630.

-Pignoramento Immobiliare n.8083 del 11/09/2023 favore: **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto: AVV.PAOLO MANTOVANI VIA P.AMEDEO, 33 MANTOVA.) e contro: **** Omissis ****, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Mantova, in data 29/08/2023 rep.2214.”

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

Come bene N.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Pg.2697/1951 progetto di costruzione di 8 case per lavoratori in zona Pompilio.

Comunicazione relativa al rilascio di concessione edilizia in sanatoria del 10/05/1995.

Sanatoria di opere edilizie abusive prat.1109 del gennaio 1995.

Denuncia di inizio attività edilizia del 13/07/2001.

Certificato di collaudo del 09/01/2002-Comunicazione di fine lavori del 10/01/2002.

La costruzione del fabbricato risale al 1951. La pratica citata sopra è stata riportata nella lettera che si allega del comune di Mantova in cui venivano elencate le pratiche rinvenute relative al fabbricato. Per la suddetta pratica non è stata tuttavia rinvenuta documentazione di progetto.

Nella sanatoria del 1995 per la chiusura in veranda del balcone è stata rappresentata la planimetria dell'appartamento. In tale elaborato di progetto si conferma la corrispondenza dello stesso con lo stato dei luoghi, pertanto conforme.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Denuncia di inizio attività edilizia del 13/07/2001.

La pratica rinvenuta DIA del 2001 è inerente la sostituzione dell'eternit al tetto di tutti i garages del condominio ivi compreso il garage oggetto di questa perizia. Non sono state rinvenute pratiche edilizie riguardanti la costruzione originaria dell'autorimessa. La regolarizzazione del garage potrà avvenire tramite richiesta di sanatoria al comune previo stipula di convenzione con la proprietà confinante, si quantificano le spese di sanatoria in € 3.500,00. In caso di mancanza di convenzione e di impossibilità di sanatoria il costo per l'eventuale demolizione del bene si stima pari al costo della sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIALE PODGORA 16

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Si prendono in esame i debiti relativi all'anno in corso 2024 (appena iniziato) e anno passato 2023. Come da preventivo anno 2023 che si allega, per l'anno 2023 risulta in capo all'esecutato importo di € 949,80. Tale importo verrà detratto dal valore di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16**
Trattasi della stima di appartamento sito al piano terzo di condominio. L'appartamento si compone di sala da pranzo con balcone, cucina con piccolo balcone chiuso a veranda, corridoio, due camere da letto e bagno. Al piano interrato vi è locale cantina con altezza interna 2,25 mt. L'appartamento si colloca in condominio di medie dimensioni sito in viale Podgora n.16 in comune di Mantova, in zona centrale al comune. L'appartamento presenta internamente finiture datate all'epoca di costruzione, pavimenti in graniglia, serramenti in alluminio con doppio vetro, riscaldamento con radiatori in ghisa, acqua calda fornita da boiler.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 46, Sub. 9, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 100.111,00

Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il parametro scaturito risulta pari a €/mq 1.100,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16
Autorimessa sita in corpo staccato dal condominio di forma rettangolare in muratura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 591, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.150,00
Come bene N.1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mantova (MN) - Viale Podgora 16	91,01 mq	1.100,00 €/mq	€ 100.111,00	100,00%	€ 100.111,00
Bene N° 2 - Garage Mantova (MN) - Viale Podgora 16	6,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 7.150,00	100,00%	€ 7.150,00
				Valore di stima:	€ 107.261,00

Valore di stima: € 107.261,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Spese condominiali insolute	948,80	€

Valore finale di stima: € 92.000,00

Viene detratto al valore di stima il costo per la regolarizzazione edilizie delle autorimesse come descritto nel paragrafo 'regolarità edilizia' del bene n.2.

Il valore di stima finale complessivo viene arrotondato a € 92.000,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Asola, li 25/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Savoldini Fiorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - All.1-Visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali - All.2-Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa - All.3-Estratto di mappa
- ✓ Concessione edilizia - All.4-Concessioni edilizie
- ✓ Foto - All.5-Fotografie
- ✓ Altri allegati - All.6-Comunicazione custode giudiziario e verbale di accesso
- ✓ Altri allegati - All.7-Spese condominiali arretrate

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16
Trattasi della stima di appartamento sito al piano terzo di condominio. L'appartamento si compone di sala da pranzo con balcone, cucina con piccolo balcone chiuso a veranda, corridoio, due camere da letto e bagno. Al piano interrato vi è locale cantina con altezza interna 2,25 mt. L'appartamento si colloca in condominio di medie dimensioni sito in viale Podgora n.16 in comune di Mantova, in zona centrale al comune. L'appartamento presenta internamente finiture datate all'epoca di costruzione, pavimenti in graniglia, serramenti in alluminio con doppio vetro, riscaldamento con radiatori in ghisa, acqua calda fornita da boiler.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 46, Sub. 9, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Viale Podgora 16
Autorimessa sita in corpo staccato dal condominio di forma rettangolare in muratura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 591, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 92.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Viale Podgora 16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 46, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	91,01 mq
Stato conservativo:	L'appartamento presenta finiture datate risalenti all'epoca di costruzione, necessita di interventi di sistemazione in particolare per quanto riguarda l'aspetto impiantistico.		
Descrizione:	Trattasi della stima di appartamento sito al piano terzo di condominio. L'appartamento si compone di sala da pranzo con balcone, cucina con piccolo balcone chiuso a veranda, corridoio, due camere da letto e bagno. Al piano interrato vi è locale cantina con altezza interna 2,25 mt. L'appartamento si colloca in condominio di medie dimensioni sito in viale Podgora n.16 in comune di Mantova, in zona centrale al comune. L'appartamento presenta internamente finiture datate all'epoca di costruzione, pavimenti in graniglia, serramenti in alluminio con doppio vetro, riscaldamento con radiatori in ghisa, acqua calda fornita da boiler.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****, si allega anche verbale del custode giudiziario.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Viale Podgora 16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 591, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	6,50 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa si trova in discreto stato manutentivo.		
Descrizione:	Autorimessa sita in corpo staccato dal condominio di forma rettangolare in muratura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Come bene N.1.		